

Zmluva o nájme bytu č. S2021/02637/Južná

uzatvorená podľa §685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a súvisiacich platných právnych predpisov medzi:

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

Mesto Veľký Šariš,

sídlo: Námestie sv. Jakuba 1, 082 21 Veľký Šariš
Štatutárny zástupca : JUDr. Viliam Kall - primátor mesta
Bankové spojenie : Prima Banka a. s., pobočka Prešov ,
číslo účtu: 8800925024 / 5600
IČO: 00 327 972
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Ing. Martina JANEČKOVÁ,

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

II. PREDMET A ROZSAH NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. na 1. podlaží (prízemie) na ul. Južná č. vo Veľkom Šariši. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt uvedený v bode 1 po opakovanom prehodnotení a splnení podmienok na dobu určitú – **3 rokov a to od 01.02.2022 do 31.01.2025**. Nájom bytu dojednaný na určitú dobu končí uplynutím tejto doby, ak sa neobnoví podľa bodu 4 tohto článku.
3. Nájomná zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením MsZ vo Veľkom Šariši o pridelení mestského nájomného bytu nájomcovi pod č. 272/2013-26/XIV zo dňa 26.02.2013.
4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Nájomca nemá právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy vo vzťahu k predmetu nájmu, prenajatého na základe nájomnej zmluvy, ktorá bola ukončená podľa článku VIII. Bod 12 tejto zmluvy.
5. Na opakované uzatvorenie nájmu bytu podľa čl. II, bod 4 Zmluvy má nájomca nárok za predpokladu doloženia písomnej žiadosti o opakované predĺženie nájmu spolu s dokladmi o výške príjmov v zmysle § 12 ods. 4 zák. č. 443/2010 Z.z., ktoré je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi minimálne 3 mesiace pred skončením nájomného vzťahu.
6. Nájomca je za účelom opakovaného uzatvorenia nájmu, okrem zákonných náležitostí uvedených v článku II. bod 5 tejto zmluvy, zároveň povinný za podmienok uvedených v článku II. bod 5 doložiť nasledovné:
 - a) čestné prehlásenie o tom, či je/nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie,

b) doklady o výške svojho príjmu dosiahnutého za kalendárny rok, ktorý dva roky predchádza roku, v ktorom požiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak sa nájomná zmluva uzatvára na dobu viac ako jeden rok,

c) doklady o výške svojho príjmu dosiahnutého za kalendárny rok, ktorý tri roky predchádza roku, v ktorom požiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak sa nájomná zmluva uzatvára na dobu viac ako dva roky.

7. Byt má samostatné vykurovanie. Kotel na zemný plyn značky EOLO Mini 24 kW S, ktorým je zabezpečované ústredné kúrenie je umiestnený v byte. Ohrev teplej vody je zabezpečený samostatne elektrickým ohrievačom tiež umiestneným v byte. Byt má 2 obytné miestnosti, kuchyňu, chodbu, kúpeľňu, splachovací záchod o celkovej výmere 58,34 m².

8. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

9. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi používaný. Presný popis stavu bytu a príslušenstva obsahuje zápis o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 15.04.2013.

10. Nájomca berie na vedomie, že byt č. 14 v bytovom dome Južná č. 3, Veľký Šariš sa nachádza v blízkosti ČOV (čistiareň odpadových vôd).

11. Domácnosť nájomcu tvoria tieto osoby :

Ing. Martina Janečková

Samuel Janečka

III.

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. Výška nájomného je stanovená v **sume 71,73 €** (sedemdesiatjeden eur a sedemdesiattri centov). Táto suma nezahŕňa služby spojené s nájomom uvedené najmä v čl. III odst. 6. Výška a spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je špecifikovaný v evidenčnom liste výpočtu nájomného (predpisu) v jeho aktuálnom znení, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

3. Nájomné, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne mesiac **vopred**.

4. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné, vrátane preddavkov najneskôr do 20.-ého dňa každého nasledujúceho mesiaca.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky do piatich dní po ich splatnosti, t. j. do 25.-ého dňa každého nasledujúceho mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania, t. j. 0,05% za každý deň omeškania.

6. Prenajímateľ je pri zabezpečovaní prevádzky povinný obstaráť plnenia spojené s bývaním a to najmä:

- dodávku studenej vody, odvod odpadových vôd, dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadenia domu, deratizáciu, inkasný poplatok, ostatné prev. náklady, ostatné prav. platby.

7. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie preddavkov /zálohových platieb/ raz ročne po ukončení kalendárneho roka, spravidla do **31.5.** nasledujúceho roku.

8. Skutočné náklady za poskytované plnenia rozúčtuje prenajímateľ na jednotlivé byty a nebytové priestory podľa platných právnych predpisov najmä podľa:

a) nameraných hodnôt

- dodávku studenej vody s použitím koeficienta (VVaS /pomerové meradlo)
- odvodu odpadových vôd s použitím koeficienta (VVaS /pomerové meradlo)

b) počtu osôb

- dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu

c) rovnakým dielom

- deratizácia

9. Nájomca je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté

plnenia uhradiť **do 30 dní** odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť nájomcovi vyúčtovaním zistený preplatok. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinná zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

10. Nájomca súhlasí a zároveň poveruje prenajímateľa, aby on alebo nim určená osoba – Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o. ako správca bytu vykonal v prípade vzniku preplatku z vyúčtovania úhradu splatných záväzkov v mene nájomcu voči mestu a subjektom v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta v lehote podľa ods. 9 a to aj keď pohľadávky nesúvisia s predmetom tejto zmluvy v nasledovnom poradí: 1. Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o., 2. Mesto Veľký Šariš, 3. Technické služby Veľký Šariš, 4. Kultúrno-informačné centrum Veľký Šariš a školské zariadenia. Nájomca bude o postupe uvedenom v predchádzajúcej vete písomne informovaný s uvedením výšky uhradenej sumy a subjektu voči ktorému bola úhrada poukázaná.

IV. ZMENA VÝŠKY NÁJOMNÉHO

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov alebo mestského zastupiteľstva. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah, kvalita a cena poskytovaných plnení.

2. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods.1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

3. Nájomca je povinný **do jedného mesiaca** správcovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu a pod. Správcom bytového domu je Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o. Námestie sv. Jakuba 1/1, 082 21 Veľký Šariš, IČO: 47874678.

V. PRÁVA NÁJOMCU VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU

1. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného ak:

- prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhorší ich užívanie,
- sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu

2. Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.

3. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, inak právo zanikne.

VI. POVINNOSTI NÁJOMCU VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú najmä povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely. So zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory domu.

2. Uvedený byt **nesmú bez súhlasu prenajímateľa užívať iné osoby** ako osoby tvoriace domácnosť podľa tejto zmluvy **po dobu dlhšiu ako 10 dní**, pričom nedodržanie tejto povinnosti predstavuje podstatné porušenie zmluvy s možnosťou jej ukončenia.

3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastné náklady uviedol do pôvodného stavu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak prenajímateľ nebude z titulu vykonaných stavebných úprav a iných zmien požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu, tak nájomca súhlasí, že vykonané stavebné úpravy a iné zmeny v byte prevádza touto zmluvou bezodplatne na prenajímateľa a súhlasí s ich bezodplatným zanechaním v byte.
5. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom alebo inými nájomcami o výmene bytu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca môže byt alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca hradí drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom vo vyhláške č. 87/1995 Z. z. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou bytu hradí prenajímateľ, ak v nájomnej zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak alebo ak nájomca a prenajímateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.
8. Ak vznikne potreba vykonať drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce je nájomca povinný postarať sa o ich včasné vykonanie. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu opravy a práce vykonať na svoje náklady sám a od nájomcu požadovať ich náhradu.
9. Nájomca je povinný odstrániť na svoj náklad závady a poškodenia, ktoré v byte alebo v dome spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
10. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom je najmä povinný riadne a včas sa postarať o odstránenie tých závad v byte nájomcu alebo v dome, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo v dôsledku ktorých sa užívanie bytu podstatne zhoršilo.
11. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace užívaniu bytu alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoj náklad a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do šiestich mesiacov od odstránenia závad, inak právo zanikne.
12. Potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a zároveň je povinný umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne a nemá nárok na zľavu z nájomného, ktorý by mu inak prípadne vznikol.
13. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ktorých vykonanie zabezpečí prenajímateľ.
14. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní zamestnancom prenajímateľa /správcu/ prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, aj kontroly, či nájomca byt riadne užíva.
15. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy v byte ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).
16. Zmluvné strany sa dohodli, že pri neuhradení záloh za dodávku studenej vody za dva a viac mesiacov má prenajímateľ právo nájomcovi bytu vodu odstaviť.
17. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby platnosti nájomného vzťahu umožní vstup do bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického

stavu bytu.

18. Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinní dodržiavať zásady riadneho susedského a občianskeho spolunažívania v bytovom dome, ako aj mimo neho. V prípade vážneho porušenia vyššie uvedenej povinnosti (fyzické útoky voči osobám, vandalizmus) si prenajímateľ vyhradzuje právo opakovane neuzavrieť s nájomcom Zmluvu o nájme bytu v zmysle čl. II, bod 4 tejto zmluvy. Predmetné porušenie sa preukazuje akýmkoľvek dôkazným materiálom (fotodokumentácia, videodokumentácia, prehlásenie svedkov), z ktorého bude zrejmé porušenie tejto povinnosti nájomcu alebo členov jeho domácnosti.“

19. Prenajímateľ si vyhradzuje právo opakovane neuzavrieť Zmluvu o nájme bytu v zmysle čl. II, bod 4 tejto zmluvy v prípade ak nájomca, prípadne ostatné osoby obývajúce predmetný nájomný byt, odcudzia, poškodia alebo znehodnotia akýkoľvek majetok vo vlastníctve prenajímateľa. Uvedené porušenie sa preukazuje rovnako ako v čl. VI, ods. 18 tejto zmluvy, prípadne doručením právoplatného rozhodnutia o spáchaní priestupku alebo trestného činu voči majetku prenajímateľa.

20. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak ten disponuje nehnuteľnosťou určenou na bývanie, ktorej je spoluvlastníkom alebo vlastníkom, nemá právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Uvedené taktiež platí, ak nájomca nedodá čestné prehlásenie podľa čl. II bod 6 písm. a)

21. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak jeho mesačný príjem vypočítaný podľa čl. II bod 6 písm. b) alebo c) prekračuje sumu uvedenú v §12 ods. 4 písm. b) Zákona o sociálnom bývaní, nemá právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Uvedené taktiež platí, ak nájomca nedodá doklady podľa čl. II bod 6 písm. b) alebo c).

22. Nájomca ani členovia jeho domácnosti nie sú oprávnení chovať, alebo držať akékoľvek domáce zvieratá; tým nie sú dotknuté zákazy chovu alebo držania iných zvierat podľa osobitných predpisov. Zákaz chovu alebo držania domácich zvierat sa vzťahuje aj na spoločné priestory bytového domu, v ktorom sa nachádzajú nájomné byty, vrátane nebytových priestorov v bytovom dome.

23. Nájomca alebo člen jeho domácnosti je oprávnený chovať alebo držať domáce zvieratá v prípade, že sa na nich vzťahujú výnimky uvedené v čl. 4, ods. 5 za súčasného splnenia povinností uvedených v čl. 4, ods. 6 a 7 VZN mesta Veľký Šariš č. 4/2021 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Veľký Šariš v znení neskorších predpisov.

24. Nájomca alebo člen jeho domácnosti je oprávnený chovať alebo držať domáce zvieratá v prípade, že sa na nich vzťahujú výnimky uvedené v §2 ods. 1, 2 a 6 VZN mesta Veľký Šariš č. 25/2021 ktorým sa mení VZN mesta Veľký Šariš č. 4/2021 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Veľký Šariš v znení neskorších predpisov.

VII.

ZMLUVNÁ POKUTA A ODSŤÚPENIE

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume najviac:

a) 100,- EUR, ak nájomca, osoby tvoriace domácnosť alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k bytu užívajú byt alebo bytový dom v rozpore s touto zmluvou alebo v rozpore s § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,

b) 500,- EUR, ak nájomca prenajme byt alebo časť bytu bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,

c) 100,- EUR, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní vykonať kontrolu za každý prípad osobitne,

d) 500,- EUR, ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,

e) 10,- EUR za každý kalendárny deň omeškania s vypratáním bytu po skončení nájmu, najviac 1000,- EUR.

f) 500,- EUR, ak nájomca vráti byt v rozpore so zmluvou,

g) 300,- EUR, ak vykonal zásah do určeného meradla.

2. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinností nezavinil, pričom prenajímateľ sa môže domáhať aj náhrady škody.

3. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajatú vec v rozpore s touto zmluvou alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, napr. zásahom do určeného meradla. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú okamihom oznámenia odstúpenia nájomcovi. Zásahom do určeného meradla zároveň zaniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

VIII.

DOBA PLATNOSTI ZMLUVY A INÉ DOJEDNANIA

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím času, na ktorý bol uzavretý, alebo písomnou dohodou medzi nájomcom a prenájomateľom, alebo písomnou výpoveďou, alebo dňom uzatvorenia ďalšej nájomnej zmluvy s mestom Veľký Šariš, ktorej predmetom je nájomný byt.
2. Nájomca si je vedomý, že v prípade skončenia nájmu bytu písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou súčasťou bytu č. 14 v bytovom dome Južná 3 zostávajú tepelné rozvody, radiátory, plynový kotol, kuchynská linka so skrinkou na potraviny, odsávač pár, termostatické hlavice, pomerové meradlo SV, plynový sporák s elektrickou rúrou, elektrický ohrievač vody, sanita (vaňa, umývadlo, WC), batérie, plávajúce podlahy, lišty, keramické dlažby a obklady.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomateľovi byt v stave, v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenájomateľa resp. so súhlasom prenájomateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
8. Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, môže prenájomateľ vypovedať nájom (§ 711 písm. d) OZ).
9. Rovnako môže prenájomateľ vypovedať nájom aj vtedy, ak nájomca alebo osoba, ktorá býva s ním, porušuje povinnosti nájomcu tým, že napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome.
10. Nájomca je povinný začať obývať predmet nájmu najneskôr do 3 mesiacov od uzavretia zmluvy, pokiaľ sa s prenájomateľom nedohodne inak. Nedodržanie tejto povinnosti predstavuje podstatné porušenie zmluvy s možnosťou jej ukončenia a straty bytovej nutnosti.
11. V prípade, ak nájomca a členovia jeho domácnosti nebudú trvalo a súvisle užívať predmet nájmu **po dobu minimálne troch mesiacov**, prenájomateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy v zmysle tohto bodu nájomca stráca právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu v zmysle čl. II, bod 4 tejto zmluvy. Zámer nájomcu neužívať trvalo a súvisle predmet nájmu po dobu minimálne troch mesiacov môže byť realizovaný len na základe písomného súhlasu prenájomateľa.
12. Nájomca si je vedomý a zároveň súhlasí, že v prípade, ak mu bude pridelený ďalší nájomný byt zo strany mesta Veľký Šariš, dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy k ďalšiemu nájomnému bytu sa týmto ukončuje nájomný vzťah podľa skôr uzavretej nájomnej zmluvy.
13. Prenajímateľ nie je oprávnený urovnávať nezrovnalosti vyplývajúce zo spoluvlastníckych a užívateľských vzťahov.
14. Nájomca bytu je povinný rešpektovať predpisy vzťahujúce sa na bezpečnosť a požiarnu ochranu. V spoločných priestoroch bytového domu a v samotnom byte je zakázané fajčiť a požívať omamné látky. Ďalej je povinný podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov bytového domu a jeho okolia, dodržiavať nariadenie mesta a platný domový poriadok.

15. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. o vecnom vymedzení drobných opráv, ktoré si nájomca hradí sám, bez zreteľa na výšku nákladov.

16. Nájomca bytu je povinný uzatvoriť poisťku za byt /prípadne aj združené poistenie domácnosti/ v niektorej z komerčných poisťovní.

17. Týmto nájomca zároveň vyhlasuje, že bol ako dotknutá osoba riadne oboznámený so spracovaním osobných údajov podľa článkov 13. a 14. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov.

18. Zmluvné strany sa týmto zároveň dohodli, že pre doručovanie písomností týkajúcich sa tejto zmluvy platia príslušné ust. Občianskeho súdneho poriadku, najmä § 42 a nasl.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre prenajímateľa a jeden (1) pre nájomcu.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle § 2 ods. 1 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy tretím osobám.

4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentičnosť tejto zmluvy svojimi podpismi.

Vo Veľkom Šariši, dňa 26.01.2022

Podpis prenajímateľa :

Podpis nájomcu:

Zmluva o nájme bytu č. S2021/02639/Južná 3

uzatvorená podľa §685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a súvisiacich platných právnych predpisov medzi:

I.

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

Mesto Veľký Šariš,

sídlo: Námestie sv. Jakuba 1, 082 21 Veľký Šariš

Štatutárny zástupca : JUDr. Viliam Kall - primátor mesta

Bankové spojenie : Prima Banka a. s., pobočka Prešov ,

číslo účtu: 8800925024 / 5600

IČO: 00 327 972

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Igor LENART, nar.: 22.08.1995, r.č.: 950822/9456, bytom Južná 3, 082 21 Veľký Šariš

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

II.

PREDMET A ROZSAH NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 12 na 1. podlaží (prízemie) na ul. Južná č. 3 vo Veľkom Šariši. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt uvedený v bode 1 po opakovanom prehodnotení a splnení podmienok na dobu určitú – **3 rokov a to od 01.02.2022 do 31.01.2025**. Nájom bytu dojednaný na určitú dobu končí uplynutím tejto doby, ak sa neobnoví podľa bodu 4 tohto článku.
3. Nájomná zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením MsZ vo Veľkom Šariši o pridelení mestského nájomného bytu nájomcovi pod č. 678/2017-18/XXI zo dňa 25.05.2017.
4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Nájomca nemá právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy vo vzťahu k predmetu nájmu, prenajatého na základe nájomnej zmluvy, ktorá bola ukončená podľa článku VIII. Bod 12 tejto zmluvy.
5. Na opakované uzatvorenie nájmu bytu podľa čl. II, bod 4 Zmluvy má nájomca nárok za predpokladu doloženia písomnej žiadosti o opakované predĺženie nájmu spolu s dokladmi o výške príjmov v zmysle § 12 ods. 4 zák. č. 443/2010 Z.z., ktoré je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi minimálne 3 mesiace pred skončením nájomného vzťahu.
6. Nájomca je za účelom opakovaného uzatvorenia nájmu, okrem zákonných náležitostí uvedených v článku II. bod 5 tejto zmluvy, zároveň povinný za podmienok uvedených v článku II. bod 5 doložiť nasledovné:
 - a) čestné prehlásenie o tom, či je/nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie,

b) doklady o výške svojho príjmu dosiahnutého za kalendárny rok, ktorý dva roky predchádza roku, v ktorom požiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak sa nájomná zmluva uzatvára na dobu viac ako jeden rok,

c) doklady o výške svojho príjmu dosiahnutého za kalendárny rok, ktorý tri roky predchádza roku, v ktorom požiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak sa nájomná zmluva uzatvára na dobu viac ako dva roky.

7. Byt má samostatné vykurovanie. Kotel na zemný plyn značky EOLO Mini 24 kW S, ktorým je zabezpečované ústredné kúrenie je umiestnený v byte. Ohrev teplej vody je zabezpečený samostatne elektrickým ohrievačom tiež umiestneným v byte. Byt má 2 obytné miestnosti, kuchyňu, chodbu, kúpeľňu, splachovací záchod o celkovej výmere 54,01 m².

8. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

9. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi používaný. Presný popis stavu bytu a príslušenstva obsahuje zápis o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 29.06.2017.

10. Nájomca berie na vedomie, že byt č. 12 v bytovom dome Južná č. 3, Veľký Šariš sa nachádza v blízkosti ČOV (čistiareň odpadových vôd).

11. Domácnosť nájomcu tvoria tieto osoby :

Igor Lenart

1995

III.

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. Výška nájomného je stanovená v **sume 66,41 €** (šesťdesiatšesť eur a štyridsaťjeden centov). Táto suma nezahŕňa služby spojené s nájomom uvedené najmä v čl. III odst. 6. Výška a spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je špecifikovaný v evidenčnom liste výpočtu nájomného (predpisu) v jeho aktuálnom znení, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

3. Nájomné, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne mesiac **vopred**.

4. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné, vrátane preddavkov najneskôr do 20.-eho dňa každého nasledujúceho mesiaca.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky do piatich dní po ich splatnosti, t. j. do 25.-eho dňa každého nasledujúceho mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania, t. j. 0,05% za každý deň omeškania.

6. Prenajímateľ je pri zabezpečovaní prevádzky povinný obstaráť plnenia spojené s bývaním a to najmä:

- dodávku studenej vody, odvod odpadových vôd, dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadenia domu, deratizáciu, inkasný poplatok, ostatné prev. náklady, ostatné prav. platby.

7. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie preddavkov /zálohových platieb/ raz ročne po ukončení kalendárneho roka, spravidla do **31.5.** nasledujúceho roku.

8. Skutočné náklady za poskytované plnenia rozúčtuje prenajímateľ na jednotlivé byty a nebytové priestory podľa platných právnych predpisov najmä podľa:

a) nameraných hodnôt

- dodávku studenej vody s použitím koeficienta (VVaS /pomerové meradlo)
- odvodu odpadových vôd s použitím koeficienta (VVaS /pomerové meradlo)

b) počtu osôb

- dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu

c) rovnakým dielom

- deratizácia

9. Nájomca je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť **do 30 dní** odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť nájomcovi vyúčtovaním zistený preplatok. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinná zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

10. Nájomca súhlasí a zároveň poveruje prenajímateľa, aby on alebo nim určená osoba – Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o. ako správca bytu vykonal v prípade vzniku preplatku z vyúčtovania úhradu splatných záväzkov v mene nájomcu voči mestu a subjektom v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta v lehote podľa ods. 9 a to aj keď pohľadávky nesúvisia s predmetom tejto zmluvy v nasledovnom poradí: 1. Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o., 2. Mesto Veľký Šariš, 3. Technické služby Veľký Šariš, 4. Kultúrno-informačné centrum Veľký Šariš a školské zariadenia. Nájomca bude o postupe uvedenom v predchádzajúcej vete písomne informovaný s uvedením výšky uhradenej sumy a subjektu voči ktorému bola úhrada poukázaná.

IV. ZMENA VÝŠKY NÁJOMNÉHO

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov alebo mestského zastupiteľstva. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah, kvalita a cena poskytovaných plnení.

2. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods.1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

3. Nájomca je povinný **do jedného mesiaca** správcovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmto skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu a pod. Správcom bytového domu je Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o. Námestie sv. Jakuba 1/1, 082 21 Veľký Šariš, IČO: 47874678.

V. PRÁVA NÁJOMCU VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU

1. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného ak:

- prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhorší ich užívanie,
- sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu

2. Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.

3. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, inak právo zanikne.

VI. POVINNOSTI NÁJOMCU VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú najmä povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely. So zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory domu.

2. Uvedený byt **nesmú bez súhlasu prenajímateľa užívať iné osoby** ako osoby tvoriace domácnosť

podľa tejto zmluvy **po dobu dlhšiu ako 10 dní**, pričom nedodržanie tejto povinnosti predstavuje podstatné porušenie zmluvy s možnosťou jej ukončenia.

3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastné náklady uviedol do pôvodného stavu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak prenajímateľ nebude z titulu vykonaných stavebných úprav a iných zmien požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu, tak nájomca súhlasí, že vykonané stavebné úpravy a iné zmeny v byte prevádza touto zmluvou bezodplatne na prenajímateľa a súhlasí s ich bezodplatným zanechaním v byte.

5. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom alebo inými nájomcami o výmene bytu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

6. Nájomca môže byt alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

7. Nájomca hradí drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom vo vyhláške č. 87/1995 Z. z. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou bytu hradí prenajímateľ, ak v nájomnej zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak alebo ak nájomca a prenajímateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.

8. Ak vznikne potreba vykonať drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce je nájomca povinný postarať sa o ich včasné vykonanie. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu opravy a práce vykonať na svoje náklady sám a od nájomcu požadovať ich náhradu.

9. Nájomca je povinný odstrániť na svoj náklad závady a poškodenia, ktoré v byte alebo v dome spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.

10. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom je najmä povinný riadne a včas sa postarať o odstránenie tých závad v byte nájomcu alebo v dome, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo v dôsledku ktorých sa užívanie bytu podstatne zhoršilo.

11. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace užívaniu bytu alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoj náklad a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do šiestich mesiacov od odstránenia závad, inak právo zanikne.

12. Potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a zároveň je povinný umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne a nemá nárok na zľavu z nájomného, ktorý by mu inak prípadne vznikol.

13. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ktorých vykonanie zabezpečí prenajímateľ.

14. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní zamestnancom prenajímateľa /správcu/ prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, aj kontroly, či nájomca byt riadne užíva.

15. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy v byte ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).

16. Zmluvné strany sa dohodli, že pri neuhradení záloh za dodávku studenej vody za dva a viac mesiacov má prenajímateľ právo nájomcovi bytu vodu odstaviť.

17. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby platnosti nájomného vzťahu umožní vstup do bytov

zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

18. Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinní dodržiavať zásady riadneho susedského a občianskeho spolunažívania v bytovom dome, ako aj mimo neho. V prípade vážneho porušenia vyššie uvedenej povinnosti (fyzické útoky voči osobám, vandalizmus) si prenajímateľ vyhradzuje právo opakovane neuzavrieť s nájomcom Zmluvu o nájme bytu v zmysle čl. II, bod 4 tejto zmluvy. Predmetné porušenie sa preukazuje akýmkoľvek dôkazným materiálom (fotodokumentácia, videodokumentácia, prehlásenie svedkov), z ktorého bude zrejmé porušenie tejto povinnosti nájomcu alebo členov jeho domácnosti.“

19. Prenajímateľ si vyhradzuje právo opakovane neuzavrieť Zmluvu o nájme bytu v zmysle čl. II, bod 4 tejto zmluvy v prípade ak nájomca, prípadne ostatné osoby obývajúc predmetný nájomný byt, odcudzia, poškodia alebo znehodnotia akýkoľvek majetok vo vlastníctve prenajímateľa. Uvedené porušenie sa preukazuje rovnako ako v čl. VI, ods. 18 tejto zmluvy, prípadne doručením právoplatného rozhodnutia o spáchaní priestupku alebo trestného činu voči majetku prenajímateľa.

20. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak ten disponuje nehnuteľnosťou určenou na bývanie, ktorej je spoluvlastníkom alebo vlastníkom, nemá právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Uvedené taktiež platí, ak nájomca nedodá čestné prehlásenie podľa čl. II bod 6 písm. a)

21. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak jeho mesačný príjem vypočítaný podľa čl. II bod 6 písm. b) alebo c) prekračuje sumu uvedenú v §12 ods. 4 písm. b) Zákona o sociálnom bývaní, nemá právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Uvedené taktiež platí, ak nájomca nedodá doklady podľa čl. II bod 6 písm. b) alebo c).

22. Nájomca ani členovia jeho domácnosti nie sú oprávnení chovať, alebo držať akékoľvek domáce zvieratá; tým nie sú dotknuté zákazy chovu alebo držania iných zvierat podľa osobitných predpisov. Zákaz chovu alebo držania domácich zvierat sa vzťahuje aj na spoločné priestory bytového domu, v ktorom sa nachádzajú nájomné byty, vrátane nebytových priestorov v bytovom dome.

23. Nájomca alebo člen jeho domácnosti je oprávnený chovať alebo držať domáce zviera v prípade, že sa na nich vzťahujú výnimky uvedené v čl. 4, ods. 5 za súčasného splnenia povinností uvedených v čl. 4, ods. 6 a 7 VZN mesta Veľký Šariš č. 4/2021 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Veľký Šariš v znení neskorších predpisov.

24. Nájomca alebo člen jeho domácnosti je oprávnený chovať alebo držať domáce zviera v prípade, že sa na nich vzťahujú výnimky uvedené v §2 ods. 1, 2 a 6 VZN mesta Veľký Šariš č. 25/2021 ktorým sa mení VZN mesta Veľký Šariš č. 4/2021 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Veľký Šariš v znení neskorších predpisov.

VII.

ZMLUVNÁ POKUTA A ODSŤUPENIE

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume najviac:

a) 100,- EUR, ak nájomca, osoby tvoriace domácnosť alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k bytu užívajú byt alebo bytový dom v rozpore s touto zmluvou alebo v rozpore s § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,

b) 500,- EUR, ak nájomca prenajme byt alebo časť bytu bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,

c) 100,- EUR, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní vykonať kontrolu za každý prípad osobitne,

d) 500,- EUR, ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,

e) 10,- EUR za každý kalendárny deň omeškania s vypratáním bytu po skončení nájmu, najviac 1000,- EUR.

f) 500,- EUR, ak nájomca vráti byt v rozpore so zmluvou,

g) 300,- EUR, ak vykonal zásah do určeného meradla.

2. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil, pričom prenajímateľ sa môže domáhať aj náhrady škody.
3. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajatú vec v rozpore s touto zmluvou alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, napr. zásahom do určeného meradla. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú okamihom oznámenia odstúpenia nájomcovi. Zásahom do určeného meradla zároveň zaniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

VIII.

DOBA PLATNOSTI ZMLUVY A INÉ DOJEDNANIA

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím času, na ktorý bol uzavretý, alebo písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom, alebo písomnou výpoveďou, alebo dňom uzatvorenia ďalšej nájomnej zmluvy s mestom Veľký Šariš, ktorej predmetom je nájomný byt.
2. Nájomca si je vedomý, že v prípade skončenia nájmu bytu písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou súčasťou bytu č. 12 v bytovom dome Južná 3 zostávajú tepelné rozvody, radiátory, plynový kotol, termostatické hlavice, pomerové meradlo SV, kuchynská linka, elektrický ohrievač vody, sanita (vaňa, umývadlo, WC), batérie.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa resp. so súhlasom prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
8. Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, môže prenajímateľ vypovedať nájom (§ 711 písm. d) OZ).
9. Rovnako môže prenajímateľ vypovedať nájom aj vtedy, ak nájomca alebo osoba, ktorá býva s ním, porušuje povinnosti nájomcu tým, že napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome.
10. Nájomca je povinný začať obývať predmet nájmu najneskôr do 3 mesiacov od uzavretia zmluvy, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nedodržanie tejto povinnosti predstavuje podstatné porušenie zmluvy s možnosťou jej ukončenia a straty bytovej nutnosti.
11. V prípade, ak nájomca a členovia jeho domácnosti nebudú trvalo a súvisle užívať predmet nájmu **po dobu minimálne troch mesiacov**, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy v zmysle tohto bodu nájomca stráca právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu v zmysle čl. II, bod 4 tejto zmluvy. Zámer nájomcu neužívať trvalo a súvisle predmet nájmu po dobu minimálne troch mesiacov môže byť realizovaný len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca si je vedomý a zároveň súhlasí, že v prípade, ak mu bude pridelený ďalší nájomný byt zo strany mesta Veľký Šariš, dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy k ďalšiemu nájomnému bytu sa týmto ukončuje nájomný vzťah podľa skôr uzavretej nájomnej zmluvy.
13. Prenajímateľ nie je oprávnený urovnávať nezrovnalosti vyplývajúce zo spoluvlastníckych a užívateľských vzťahov.
14. Nájomca bytu je povinný rešpektovať predpisy vzťahujúce sa na bezpečnosť a požiarnu ochranu. V spoločných priestoroch bytového domu a v samotnom byte je zakázané fajčiť a požívať omamné látky. Ďalej je povinný podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov bytového domu a jeho

okolia, dodržiavať nariadenie mesta a platný domový poriadok.

15. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. o vecnom vymedzení drobných opráv, ktoré si nájomca hradí sám, bez zreteľa na výšku nákladov.

16. Nájomca bytu je povinný uzatvoriť poistku za byt /prípadne aj združené poistenie domácnosti/ v niektorej z komerčných poisťovní.

17. Týmto nájomca zároveň vyhlasuje, že bol ako dotknutá osoba riadne oboznámený so spracovaním osobných údajov podľa článkov 13. a 14. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov.

18. Zmluvné strany sa týmto zároveň dohodli, že pre doručovanie písomností týkajúcich sa tejto zmluvy platia príslušné ust. Občianskeho súdneho poriadku, najmä § 42 a nasl.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre prenajímateľa a jeden (1) pre nájomcu.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle § 2 ods. 1 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy tretím osobám.

4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentičnosť tejto zmluvy svojimi podpismi.

Vo Veľkom Šariši, dňa 26.01.2022

Podpis prenajímateľa :

Podpis nájomcu:

Zmluva o nájme bytu č. S2021/02640/Južná 3

uzatvorená podľa §685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a súvisiacich platných právnych predpisov medzi:

I.

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

Mesto Veľký Šariš,

sídlo: Námestie sv. Jakuba 1, 082 21 Veľký Šariš

Štatutárny zástupca : JUDr. Viliam Kall - primátor mesta

Bankové spojenie : Prima Banka a. s., pobočka Prešov ,

číslo účtu: 8800925024 / 5600

IČO: 00 327 972

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Peter RADAČOVSKÝ, nar.: 06.03.1972, r.č.: 720306/9247, bytom Južná 3, 082 21 Veľký Šariš
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

II.

PREDMET A ROZSAH NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 20 na 3. podlaží (2. poschodie) na ul. Južná č. 3 vo Veľkom Šariši. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt uvedený v bode 1 po opakovanom prehodnotení a splnení podmienok na dobu určitú – **3 rokov a to od 01.02.2022 do 31.01.2025**. Nájom bytu dojednaný na určitú dobu končí uplynutím tejto doby, ak sa neobnoví podľa bodu 4 tohto článku.
3. Nájomná zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením MsZ vo Veľkom Šariši o pridelení mestského nájomného bytu nájomcovi pod č. 47/2007-4/IV zo dňa 28.06.2007.
4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Nájomca nemá právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy vo vzťahu k predmetu nájmu, prenajatého na základe nájomnej zmluvy, ktorá bola ukončená podľa článku VIII. Bod 12 tejto zmluvy.
5. Na opakované uzatvorenie nájmu bytu podľa čl. II, bod 4 Zmluvy má nájomca nárok za predpokladu doloženia písomnej žiadosti o opakované predĺženie nájmu spolu s dokladmi o výške príjmov v zmysle § 12 ods. 4 zák. č. 443/2010 Z.z., ktoré je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi minimálne 3 mesiace pred skončením nájomného vzťahu.
6. Nájomca je za účelom opakovaného uzatvorenia nájmu, okrem zákonných náležitostí uvedených v článku II. bod 5 tejto zmluvy, zároveň povinný za podmienok uvedených v článku II. bod 5 doložiť nasledovné:
 - a) čestné prehlásenie o tom, či je/nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie,

b) doklady o výške svojho príjmu dosiahnutého za kalendárny rok, ktorý dva roky predchádza roku, v ktorom požiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak sa nájomná zmluva uzatvára na dobu viac ako jeden rok,

c) doklady o výške svojho príjmu dosiahnutého za kalendárny rok, ktorý tri roky predchádza roku, v ktorom požiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak sa nájomná zmluva uzatvára na dobu viac ako dva roky.

7. Byt má samostatné vykurovanie. Kotel na zemný plyn značky EOLO Mini 24 kW S, ktorým je zabezpečované ústredné kúrenie je umiestnený v byte. Ohrev teplej vody je zabezpečený samostatne elektrickým ohrievačom tiež umiestneným v byte. Byt má 2 obytné miestnosti, kuchyňu, chodbu, kúpeľňu, splachovací záchod o celkovej výmere 53,49 m² a balkón o výmere 3,50 m².

8. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

9. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi používaný. Presný popis stavu bytu a príslušenstva obsahuje zápis o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 16.01.2008.

10. Nájomca berie na vedomie, že byt č. 20 v bytovom dome Južná č. 3, Veľký Šariš sa nachádza v blízkosti ČOV (čistiareň odpadových vôd).

11. Domácnosť nájomcu tvoria tieto osoby :

Peter Radačovský

1972

III.

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. Výška nájomného je stanovená v **sume 70,07 €** (sedemdesiat eur a sedem centov). Táto suma nezahŕňa služby spojené s nájomom uvedené najmä v čl. III odst. 6. Výška a spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je špecifikovaný v evidenčnom liste výpočtu nájomného (predpisu) v jeho aktuálnom znení, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

3. Nájomné, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne mesiac **vopred**.

4. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné, vrátane preddavkov najneskôr do 20.-eho dňa každého nasledujúceho mesiaca.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky do piatich dní po ich splatnosti, t. j. do 25.-eho dňa každého nasledujúceho mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania, t. j. 0,05% za každý deň omeškania.

6. Prenajímateľ je pri zabezpečovaní prevádzky povinný obstaráť plnenia spojené s bývaním a to najmä:

- dodávku studenej vody, odvod odpadových vôd, dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadenia domu, deratizáciu, inkasný poplatok, ostatné prev. náklady, ostatné prav. platby.

7. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie preddavkov /zálohových platieb/ raz ročne po ukončení kalendárneho roka, spravidla do **31.5.** nasledujúceho roku.

8. Skutočné náklady za poskytované plnenia rozúčtuje prenajímateľ na jednotlivé byty a nebytové priestory podľa platných právnych predpisov najmä podľa:

a) nameraných hodnôt

- dodávku studenej vody s použitím koeficienta (VVaS /pomerové meradlo)
- odvodu odpadových vôd s použitím koeficienta (VVaS /pomerové meradlo)

b) počtu osôb

- dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu

c) rovnakým dielom

- deratizácia

9. Nájomca je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť **do 30 dní** odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť nájomcovi vyúčtovaním zistený preplatok. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinná zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

10. Nájomca súhlasí a zároveň poveruje prenajímateľa, aby on alebo nim určená osoba – Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o. ako správca bytu vykonal v prípade vzniku preplatku z vyúčtovania úhradu splatných záväzkov v mene nájomcu voči mestu a subjektom v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta v lehote podľa ods. 9 a to aj keď pohľadávky nesúvisia s predmetom tejto zmluvy v nasledovnom poradí: 1. Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o., 2. Mesto Veľký Šariš, 3. Technické služby Veľký Šariš, 4. Kultúrno-informačné centrum Veľký Šariš a školské zariadenia. Nájomca bude o postupe uvedenom v predchádzajúcej vete písomne informovaný s uvedením výšky uhradenej sumy a subjektu voči ktorému bola úhrada poukázaná.

IV. ZMENA VÝŠKY NÁJOMNÉHO

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov alebo mestského zastupiteľstva. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah, kvalita a cena poskytovaných plnení.

2. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods.1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

3. Nájomca je povinný **do jedného mesiaca** správcovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmto skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu a pod. Správcom bytového domu je Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o. Námestie sv. Jakuba 1/1, 082 21 Veľký Šariš, IČO: 47874678.

V. PRÁVA NÁJOMCU VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU

1. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného ak:

- prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhorší ich užívanie,
- sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu

2. Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.

3. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, inak právo zanikne.

VI. POVINNOSTI NÁJOMCU VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú najmä povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely. So zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory domu.

2. Uvedený byt **nesmú bez súhlasu prenajímateľa užívať iné osoby** ako osoby tvoriace domácnosť

podľa tejto zmluvy **po dobu dlhšiu ako 10 dní**, pričom nedodržanie tejto povinnosti predstavuje podstatné porušenie zmluvy s možnosťou jej ukončenia.

3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastné náklady uviedol do pôvodného stavu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak prenajímateľ nebude z titulu vykonaných stavebných úprav a iných zmien požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu, tak nájomca súhlasí, že vykonané stavebné úpravy a iné zmeny v byte prevádza touto zmluvou bezodplatne na prenajímateľa a súhlasí s ich bezodplatným zanechaním v byte.

5. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom alebo inými nájomcami o výmene bytu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

6. Nájomca môže byt alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

7. Nájomca hradí drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom vo vyhláške č. 87/1995 Z. z. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou bytu hradí prenajímateľ, ak v nájomnej zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak alebo ak nájomca a prenajímateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.

8. Ak vznikne potreba vykonať drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce je nájomca povinný postarať sa o ich včasné vykonanie. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu opravy a práce vykonať na svoje náklady sám a od nájomcu požadovať ich náhradu.

9. Nájomca je povinný odstrániť na svoj náklad závady a poškodenia, ktoré v byte alebo v dome spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.

10. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom je najmä povinný riadne a včas sa postarať o odstránenie tých závad v byte nájomcu alebo v dome, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo v dôsledku ktorých sa užívanie bytu podstatne zhoršilo.

11. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace užívaniu bytu alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoj náklad a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do šiestich mesiacov od odstránenia závad, inak právo zanikne.

12. Potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a zároveň je povinný umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne a nemá nárok na zľavu z nájomného, ktorý by mu inak prípadne vznikol.

13. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ktorých vykonanie zabezpečí prenajímateľ.

14. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní zamestnancom prenajímateľa /správcu/ prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, aj kontroly, či nájomca byt riadne užíva.

15. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy v byte ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).

16. Zmluvné strany sa dohodli, že pri neuhradení záloh za dodávku studenej vody za dva a viac mesiacov má prenajímateľ právo nájomcovi bytu vodu odstaviť.

17. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby platnosti nájomného vzťahu umožní vstup do bytov

zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

18. Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinní dodržiavať zásady riadneho susedského a občianskeho spolunažívania v bytovom dome, ako aj mimo neho. V prípade vážneho porušenia vyššie uvedenej povinnosti (fyzické útoky voči osobám, vandalizmus) si prenajímateľ vyhradzuje právo opakovane neuzavrieť s nájomcom Zmluvu o nájme bytu v zmysle čl. II, bod 4 tejto zmluvy. Predmetné porušenie sa preukazuje akýmkoľvek dôkazným materiálom (fotodokumentácia, videodokumentácia, prehlásenie svedkov), z ktorého bude zrejmé porušenie tejto povinnosti nájomcu alebo členov jeho domácnosti.“

19. Prenajímateľ si vyhradzuje právo opakovane neuzavrieť Zmluvu o nájme bytu v zmysle čl. II, bod 4 tejto zmluvy v prípade ak nájomca, prípadne ostatné osoby obývajúc predmetný nájomný byt, odcudzia, poškodia alebo znehodnotia akýkoľvek majetok vo vlastníctve prenajímateľa. Uvedené porušenie sa preukazuje rovnako ako v čl. VI, ods. 18 tejto zmluvy, prípadne dorúčením právoplatného rozhodnutia o spáchaní priestupku alebo trestného činu voči majetku prenajímateľa.

20. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak ten disponuje nehnuteľnosťou určenou na bývanie, ktorej je spoluvlastníkom alebo vlastníkom, nemá právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Uvedené taktiež platí, ak nájomca nedodá čestné prehlásenie podľa čl. II bod 6 písm. a)

21. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak jeho mesačný príjem vypočítaný podľa čl. II bod 6 písm. b) alebo c) prekračuje sumu uvedenú v §12 ods. 4 písm. b) Zákona o sociálnom bývaní, nemá právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Uvedené taktiež platí, ak nájomca nedodá doklady podľa čl. II bod 6 písm. b) alebo c).

22. Nájomca ani členovia jeho domácnosti nie sú oprávnení chovať, alebo držať akékoľvek domáce zvieratá; tým nie sú dotknuté zákazy chovu alebo držania iných zvierat podľa osobitných predpisov. Zákaz chovu alebo držania domácich zvierat sa vzťahuje aj na spoločné priestory bytového domu, v ktorom sa nachádzajú nájomné byty, vrátane nebytových priestorov v bytovom dome.

23. Nájomca alebo člen jeho domácnosti je oprávnený chovať alebo držať domáce zviera v prípade, že sa na nich vzťahujú výnimky uvedené v čl. 4, ods. 5 za súčasného splnenia povinností uvedených v čl. 4, ods. 6 a 7 VZN mesta Veľký Šariš č. 4/2021 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Veľký Šariš v znení neskorších predpisov.

24. Nájomca alebo člen jeho domácnosti je oprávnený chovať alebo držať domáce zviera v prípade, že sa na nich vzťahujú výnimky uvedené v §2 ods. 1, 2 a 6 VZN mesta Veľký Šariš č. 25/2021 ktorým sa mení VZN mesta Veľký Šariš č. 4/2021 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Veľký Šariš v znení neskorších predpisov.

VII.

ZMLUVNÁ POKUTA A ODSŤUPENIE

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume najviac:

a) 100,- EUR, ak nájomca, osoby tvoriace domácnosť alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k bytu užívajú byt alebo bytový dom v rozpore s touto zmluvou alebo v rozpore s § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,

b) 500,- EUR, ak nájomca prenajme byt alebo časť bytu bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,

c) 100,- EUR, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní vykonať kontrolu za každý prípad osobitne,

d) 500,- EUR, ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,

e) 10,- EUR za každý kalendárny deň omeškania s vypratáním bytu po skončení nájmu, najviac 1000,- EUR.

f) 500,- EUR, ak nájomca vráti byt v rozpore so zmluvou,

g) 300,- EUR, ak vykonal zásah do určeného meradla.

2. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil, pričom prenajímateľ sa môže domáhať aj náhrady škody.
3. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajatú vec v rozpore s touto zmluvou alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, napr. zásahom do určeného meradla. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú okamihom oznámenia odstúpenia nájomcovi. Zásahom do určeného meradla zároveň zaniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

VIII.

DOBA PLATNOSTI ZMLUVY A INÉ DOJEDNANIA

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím času, na ktorý bol uzavretý, alebo písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom, alebo písomnou výpoveďou, alebo dňom uzatvorenia ďalšej nájomnej zmluvy s mestom Veľký Šariš, ktorej predmetom je nájomný byt.
2. Nájomca si je vedomý, že v prípade skončenia nájmu bytu písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou súčasťou bytu č. 20 v bytovom dome Južná 3 zostávajú tepelné rozvody, radiátory, plynový kotol, termostatické hlavice, pomerové meradlo SV, elektrický ohrievač vody, sanita (vaňa, umývadlo, WC), batérie.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa resp. so súhlasom prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
8. Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, môže prenajímateľ vypovedať nájom (§ 711 písm. d) OZ).
9. Rovnako môže prenajímateľ vypovedať nájom aj vtedy, ak nájomca alebo osoba, ktorá býva s ním, porušuje povinnosti nájomcu tým, že napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome.
10. Nájomca je povinný začať obývať predmet nájmu najneskôr do 3 mesiacov od uzavretia zmluvy, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nedodržanie tejto povinnosti predstavuje podstatné porušenie zmluvy s možnosťou jej ukončenia a straty bytovej nutnosti.
11. V prípade, ak nájomca a členovia jeho domácnosti nebudú trvalo a súvisle užívať predmet nájmu **po dobu minimálne troch mesiacov**, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy v zmysle tohto bodu nájomca stráca právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu v zmysle čl. II, bod 4 tejto zmluvy. Zámer nájomcu neužívať trvalo a súvisle predmet nájmu po dobu minimálne troch mesiacov môže byť realizovaný len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca si je vedomý a zároveň súhlasí, že v prípade, ak mu bude pridelený ďalší nájomný byt zo strany mesta Veľký Šariš, dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy k ďalšiemu nájomnému bytu sa týmto ukončuje nájomný vzťah podľa skôr uzavretej nájomnej zmluvy.
13. Prenajímateľ nie je oprávnený urovnávať nezrovnalosti vyplývajúce zo spoluvlastníckych a užívateľských vzťahov.
14. Nájomca bytu je povinný rešpektovať predpisy vzťahujúce sa na bezpečnosť a požiarnu ochranu. V spoločných priestoroch bytového domu a v samotnom byte je zakázané fajčiť a požívať omamné látky. Ďalej je povinný podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov bytového domu a jeho

okolia, dodržiavať nariadenie mesta a platný domový poriadok.

15. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. o vecnom vymedzení drobných opráv, ktoré si nájomca hradí sám, bez zreteľa na výšku nákladov.

16. Nájomca bytu je povinný uzatvoriť poisťku za byt /prípadne aj združené poistenie domácnosti/ v niektorej z komerčných poisťovní.

17. Týmto nájomca zároveň vyhlasuje, že bol ako dotknutá osoba riadne oboznámený so spracovaním osobných údajov podľa článkov 13. a 14. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov.

18. Zmluvné strany sa týmto zároveň dohodli, že pre doručovanie písomností týkajúcich sa tejto zmluvy platia príslušné ust. Občianskeho súdneho poriadku, najmä § 42 a nasl.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre prenajímateľa a jeden (1) pre nájomcu.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle § 2 ods. 1 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy tretím osobám.

4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentičnosť tejto zmluvy svojimi podpismi.

Vo Veľkom Šariši, dňa 26.01.2022

Podpis prenajímateľa :

Podpis nájomcu:

Zmluva o nájme bytu č. S2021/02638/Južná 5

uzatvorená podľa §685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a súvisiacich platných právnych predpisov medzi:

I.

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

Mesto Veľký Šariš,

sídlo: Námestie sv. Jakuba 1, 082 21 Veľký Šariš

Štatutárny zástupca : JUDr. Viliam Kall - primátor mesta

Bankové spojenie : Prima Banka a. s., pobočka Prešov ,

číslo účtu: 8800925024 / 5600

IČO: 00 327 972

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Jozef HATALA, nar.: 18.12.1958, r.č.: 581218/6061, bytom Južná 5, 082 21 Veľký Šariš

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

II.

PREDMET A ROZSAH NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 1 na 1. podlaží (prízemie) na ul. Južná č. 5 vo Veľkom Šariši. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt uvedený v bode 1 po opakovanom prehodnotení a splnení podmienok na dobu určitú – **3 rokov a to od 01.02.2022 do 31.01.2025**. Nájom bytu dojednaný na určitú dobu končí uplynutím tejto doby, ak sa neobnoví podľa bodu 4 tohto článku.
3. Nájomná zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením MsZ vo Veľkom Šariši o pridelení mestského nájomného bytu nájomcovi pod č. 47/2007-4/IV zo dňa 28.06.2007.
4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Nájomca nemá právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy vo vzťahu k predmetu nájmu, prenajatého na základe nájomnej zmluvy, ktorá bola ukončená podľa článku VIII. Bod 12 tejto zmluvy.
5. Na opakované uzatvorenie nájmu bytu podľa čl. II, bod 4 Zmluvy má nájomca nárok za predpokladu doloženia písomnej žiadosti o opakované predĺženie nájmu spolu s dokladmi o výške príjmov v zmysle § 12 ods. 4 zák. č. 443/2010 Z.z., ktoré je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi minimálne 3 mesiace pred skončením nájomného vzťahu.
6. Nájomca je za účelom opakovaného uzatvorenia nájmu, okrem zákonných náležitostí uvedených v článku II. bod 5 tejto zmluvy, zároveň povinný za podmienok uvedených v článku II. bod 5 doložiť nasledovné:
 - a) čestné prehlásenie o tom, či je/nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie,

b) doklady o výške svojho príjmu dosiahnutého za kalendárny rok, ktorý dva roky predchádza roku, v ktorom požiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak sa nájomná zmluva uzatvára na dobu viac ako jeden rok,

c) doklady o výške svojho príjmu dosiahnutého za kalendárny rok, ktorý tri roky predchádza roku, v ktorom požiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak sa nájomná zmluva uzatvára na dobu viac ako dva roky.

7. Byt má samostatné vykurovanie. Kotel na zemný plyn značky EOLO Mini 24 kW S, ktorým je zabezpečované ústredné kúrenie je umiestnený v byte. Ohrev teplej vody je zabezpečený samostatne elektrickým ohrievačom tiež umiestneným v byte. Byt má 2 obytné miestnosti, kuchyňu, chodbu, kúpeľňu, splachovací záchod o celkovej výmere 54,01m².

8. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

9. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi používaný. Presný popis stavu bytu a príslušenstva obsahuje zápis o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 28.01.2008.

10. Nájomca berie na vedomie, že byt č. 1 v bytovom dome Južná č. 5, Veľký Šariš sa nachádza v blízkosti ČOV (čistiareň odpadových vôd).

11. Domácnosť nájomcu tvoria tieto osoby :

Jozef Hatala	1958
Renáta Hatalová	1970

III.

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. Výška nájomného je stanovená v **sume 66,41 €** (šesťdesiatšesť eur a štyridsaťjeden centov). Táto suma nezahŕňa služby spojené s nájomom uvedené najmä v čl. III odst. 6. Výška a spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je špecifikovaný v evidenčnom liste výpočtu nájomného (predpisu) v jeho aktuálnom znení, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

3. Nájomné, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne mesiac **vopred**.

4. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné, vrátane preddavkov najneskôr do 20.-eho dňa každého nasledujúceho mesiaca.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky do piatich dní po ich splatnosti, t. j. do 25.-eho dňa každého nasledujúceho mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania, t. j. 0,05% za každý deň omeškania.

6. Prenajímateľ je pri zabezpečovaní prevádzky povinný obstaráť plnenia spojené s bývaním a to najmä:

- dodávku studenej vody, odvod odpadových vôd, dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadenia domu, deratizáciu, inkasný poplatok, ostatné prev. náklady, ostatné prav. platby.

7. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie preddavkov /zálohových platieb/ raz ročne po ukončení kalendárneho roka, spravidla do **31.5.** nasledujúceho roku.

8. Skutočné náklady za poskytované plnenia rozúčtuje prenajímateľ na jednotlivé byty a nebytové priestory podľa platných právnych predpisov najmä podľa:

a) nameraných hodnôt

- dodávku studenej vody s použitím koeficienta (VVaS /pomerové meradlo)
- odvodu odpadových vôd s použitím koeficienta (VVaS /pomerové meradlo)

b) počtu osôb

- dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu

c) rovnakým dielom

- deratizácia

9. Nájomca je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť **do 30 dní** odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť nájomcovi vyúčtovaním zistený preplatok. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinná zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

10. Nájomca súhlasí a zároveň poveruje prenajímateľa, aby on alebo nim určená osoba – Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o. ako správca bytu vykonal v prípade vzniku preplatku z vyúčtovania úhradu splatných záväzkov v mene nájomcu voči mestu a subjektom v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta v lehote podľa ods. 9 a to aj keď pohľadávky nesúvisia s predmetom tejto zmluvy v nasledovnom poradí: 1. Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o., 2. Mesto Veľký Šariš, 3. Technické služby Veľký Šariš, 4. Kultúrno-informačné centrum Veľký Šariš a školské zariadenia. Nájomca bude o postupe uvedenom v predchádzajúcej vete písomne informovaný s uvedením výšky uhradenej sumy a subjektu voči ktorému bola úhrada poukázaná.

IV. ZMENA VÝŠKY NÁJOMNÉHO

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov alebo mestského zastupiteľstva. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah, kvalita a cena poskytovaných plnení.

2. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods.1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

3. Nájomca je povinný **do jedného mesiaca** správcovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmto skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu a pod. Správcom bytového domu je Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o. Námestie sv. Jakuba 1/1, 082 21 Veľký Šariš, IČO: 47874678.

V. PRÁVA NÁJOMCU VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU

1. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného ak:

- prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhorší ich užívanie,
- sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu

2. Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.

3. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, inak právo zanikne.

VI. POVINNOSTI NÁJOMCU VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú najmä povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely. So zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory domu.

2. Uvedený byt **nesmú bez súhlasu prenajímateľa užívať iné osoby** ako osoby tvoriace domácnosť

podľa tejto zmluvy **po dobu dlhšiu ako 10 dní**, pričom nedodržanie tejto povinnosti predstavuje podstatné porušenie zmluvy s možnosťou jej ukončenia.

3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastné náklady uviedol do pôvodného stavu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak prenajímateľ nebude z titulu vykonaných stavebných úprav a iných zmien požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu, tak nájomca súhlasí, že vykonané stavebné úpravy a iné zmeny v byte prevádza touto zmluvou bezodplatne na prenajímateľa a súhlasí s ich bezodplatným zanechaním v byte.

5. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom alebo inými nájomcami o výmene bytu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

6. Nájomca môže byt alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

7. Nájomca hradí drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom vo vyhláske č. 87/1995 Z. z. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou bytu hradí prenajímateľ, ak v nájomnej zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak alebo ak nájomca a prenajímateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.

8. Ak vznikne potreba vykonať drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce je nájomca povinný postarať sa o ich včasné vykonanie. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu opravy a práce vykonať na svoje náklady sám a od nájomcu požadovať ich náhradu.

9. Nájomca je povinný odstrániť na svoj náklad závady a poškodenia, ktoré v byte alebo v dome spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.

10. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom je najmä povinný riadne a včas sa postarať o odstránenie tých závad v byte nájomcu alebo v dome, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo v dôsledku ktorých sa užívanie bytu podstatne zhoršilo.

11. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace užívaniu bytu alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoj náklad a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do šiestich mesiacov od odstránenia závad, inak právo zanikne.

12. Potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a zároveň je povinný umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne a nemá nárok na zľavu z nájomného, ktorý by mu inak prípadne vznikol.

13. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ktorých vykonanie zabezpečí prenajímateľ.

14. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní zamestnancom prenajímateľa /správcu/ prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, aj kontroly, či nájomca byt riadne užíva.

15. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy v byte ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).

16. Zmluvné strany sa dohodli, že pri neuhradení záloh za dodávku studenej vody za dva a viac mesiacov má prenajímateľ právo nájomcovi bytu vodu odstaviť.

17. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby platnosti nájomného vzťahu umožní vstup do bytov

zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

18. Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinní dodržiavať zásady riadneho susedského a občianskeho spolunažívania v bytovom dome, ako aj mimo neho. V prípade vážneho porušenia vyššie uvedenej povinnosti (fyzické útoky voči osobám, vandalizmus) si prenajímateľ vyhradzuje právo opakovane neuzavrieť s nájomcom Zmluvu o nájme bytu v zmysle čl. II, bod 4 tejto zmluvy. Predmetné porušenie sa preukazuje akýmkoľvek dôkazným materiálom (fotodokumentácia, videodokumentácia, prehlásenie svedkov), z ktorého bude zrejmé porušenie tejto povinnosti nájomcu alebo členov jeho domácnosti.“

19. Prenajímateľ si vyhradzuje právo opakovane neuzavrieť Zmluvu o nájme bytu v zmysle čl. II, bod 4 tejto zmluvy v prípade ak nájomca, prípadne ostatné osoby obývajúc predmetný nájomný byt, odcudzia, poškodia alebo znehodnotia akýkoľvek majetok vo vlastníctve prenajímateľa. Uvedené porušenie sa preukazuje rovnako ako v čl. VI, ods. 18 tejto zmluvy, prípadne dorúčením právoplatného rozhodnutia o spáchaní priestupku alebo trestného činu voči majetku prenajímateľa.

20. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak ten disponuje nehnuteľnosťou určenou na bývanie, ktorej je spoluvlastníkom alebo vlastníkom, nemá právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Uvedené taktiež platí, ak nájomca nedodá čestné prehlásenie podľa čl. II bod 6 písm. a)

21. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak jeho mesačný príjem vypočítaný podľa čl. II bod 6 písm. b) alebo c) prekračuje sumu uvedenú v §12 ods. 4 písm. b) Zákona o sociálnom bývaní, nemá právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Uvedené taktiež platí, ak nájomca nedodá doklady podľa čl. II bod 6 písm. b) alebo c).

22. Nájomca ani členovia jeho domácnosti nie sú oprávnení chovať, alebo držať akékoľvek domáce zvieratá; tým nie sú dotknuté zákazy chovu alebo držania iných zvierat podľa osobitných predpisov. Zákaz chovu alebo držania domácich zvierat sa vzťahuje aj na spoločné priestory bytového domu, v ktorom sa nachádzajú nájomné byty, vrátane nebytových priestorov v bytovom dome.

23. Nájomca alebo člen jeho domácnosti je oprávnený chovať alebo držať domáce zviera v prípade, že sa na nich vzťahujú výnimky uvedené v čl. 4, ods. 5 za súčasného splnenia povinností uvedených v čl. 4, ods. 6 a 7 VZN mesta Veľký Šariš č. 4/2021 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Veľký Šariš v znení neskorších predpisov.

24. Nájomca alebo člen jeho domácnosti je oprávnený chovať alebo držať domáce zviera v prípade, že sa na nich vzťahujú výnimky uvedené v §2 ods. 1, 2 a 6 VZN mesta Veľký Šariš č. 25/2021 ktorým sa mení VZN mesta Veľký Šariš č. 4/2021 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Veľký Šariš v znení neskorších predpisov.

VII.

ZMLUVNÁ POKUTA A ODSŤUPENIE

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume najviac:

a) 100,- EUR, ak nájomca, osoby tvoriace domácnosť alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k bytu užívajú byt alebo bytový dom v rozpore s touto zmluvou alebo v rozpore s § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,

b) 500,- EUR, ak nájomca prenajme byt alebo časť bytu bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,

c) 100,- EUR, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní vykonať kontrolu za každý prípad osobitne,

d) 500,- EUR, ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,

e) 10,- EUR za každý kalendárny deň omeškania s vypratáním bytu po skončení nájmu, najviac 1000,- EUR.

f) 500,- EUR, ak nájomca vráti byt v rozpore so zmluvou,

g) 300,- EUR, ak vykonal zásah do určeného meradla.

2. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil, pričom prenajímateľ sa môže domáhať aj náhrady škody.
3. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajatú vec v rozpore s touto zmluvou alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, napr. zásahom do určeného meradla. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú okamihom oznámenia odstúpenia nájomcovi. Zásahom do určeného meradla zároveň zaniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

VIII.

DOBA PLATNOSTI ZMLUVY A INÉ DOJEDNANIA

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím času, na ktorý bol uzavretý, alebo písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom, alebo písomnou výpoveďou, alebo dňom uzatvorenia ďalšej nájomnej zmluvy s mestom Veľký Šariš, ktorej predmetom je nájomný byt.
2. Nájomca si je vedomý, že v prípade skončenia nájmu bytu písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou súčasťou bytu č. 1 v bytovom dome Južná 5 zostávajú tepelné rozvody, radiátory, plynový kotol, termostatické hlavice, pomerové meradlo SV, elektrický ohrievač vody, sanita (vaňa, umývadlo, WC), batérie, zásuvky, vypínače.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa resp. so súhlasom prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
8. Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, môže prenajímateľ vypovedať nájom (§ 711 písm. d) OZ).
9. Rovnako môže prenajímateľ vypovedať nájom aj vtedy, ak nájomca alebo osoba, ktorá býva s ním, porušuje povinnosti nájomcu tým, že napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome.
10. Nájomca je povinný začať obývať predmet nájmu najneskôr do 3 mesiacov od uzavretia zmluvy, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nedodržanie tejto povinnosti predstavuje podstatné porušenie zmluvy s možnosťou jej ukončenia a straty bytovej nutnosti.
11. V prípade, ak nájomca a členovia jeho domácnosti nebudú trvalo a súvisle užívať predmet nájmu **po dobu minimálne troch mesiacov**, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy v zmysle tohto bodu nájomca stráca právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu v zmysle čl. II, bod 4 tejto zmluvy. Zámer nájomcu neužívať trvalo a súvisle predmet nájmu po dobu minimálne troch mesiacov môže byť realizovaný len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca si je vedomý a zároveň súhlasí, že v prípade, ak mu bude pridelený ďalší nájomný byt zo strany mesta Veľký Šariš, dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy k ďalšiemu nájomnému bytu sa týmto ukončuje nájomný vzťah podľa skôr uzavretej nájomnej zmluvy.
13. Prenajímateľ nie je oprávnený urovnávať nezrovnalosti vyplývajúce zo spoluvlastníckych a užívateľských vzťahov.
14. Nájomca bytu je povinný rešpektovať predpisy vzťahujúce sa na bezpečnosť a požiarnu ochranu. V spoločných priestoroch bytového domu a v samotnom byte je zakázané fajčiť a požívať omamné látky. Ďalej je povinný podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov bytového domu a jeho

okolia, dodržiavať nariadenie mesta a platný domový poriadok.

15. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. o vecnom vymedzení drobných opráv, ktoré si nájomca hradí sám, bez zreteľa na výšku nákladov.

16. Nájomca bytu je povinný uzatvoriť poisťku za byt /prípadne aj združené poistenie domácnosti/ v niektorej z komerčných poisťovní.

17. Týmto nájomca zároveň vyhlasuje, že bol ako dotknutá osoba riadne oboznámený so spracovaním osobných údajov podľa článkov 13. a 14. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov.

18. Zmluvné strany sa týmto zároveň dohodli, že pre doručovanie písomností týkajúcich sa tejto zmluvy platia príslušné ust. Občianskeho súdneho poriadku, najmä § 42 a nasl.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre prenajímateľa a jeden (1) pre nájomcu.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle § 2 ods. 1 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy tretím osobám.

4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentičnosť tejto zmluvy svojimi podpismi.

Vo Veľkom Šariši, dňa 26.01.2022

Podpis prenajímateľa :

Podpis nájomcu: